

Kristensen ApS**Havrevænget 14****9430 Vadum****CVR-nummer 31088429****Årsrapport****1. januar 2021 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den

Dan R. Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Kristensen ApS
Havrevænget 14
9430 Vadum

CVR-nummer: 31088429
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Direktion

Dan R. Kristensen

Revisor

Dansk Revision Brønderslev
Registreret Revisionsanpartsselskab.
Fynsgade 4
9700 Brønderslev

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Kristensen ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vadum, 15. juni 2022

Direktionen:

Dan R. Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Kristensen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kristensen ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brønderslev, 15. juni 2022

Dansk Revision Brønderslev

Registreret Revisionsanpartsselskab., CVR-nr. 14795707

Morten Bruun Jacobsen
Partner, Registreret revisor
mne504

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været dels at være ejer af 50% af et interessentskab, som driver ejendomsudlejning i Aalborg, dels at eje kapitalandele (50%) af 2 investeringsselskaber, der bla. udføre investering i Tyskland.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2021	2020
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	938.093	302
1	Personaleomkostninger	-695.389	-18
	Resultat før finansielle poster	242.703	285
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.634.613	376
2	Finansielle indtægter	126.116	58
3	Finansielle omkostninger	-246.410	-178
	Resultat før skat	2.757.022	541
4	Skat af årets resultat	-1.870.407	19
	Årets resultat	886.615	559
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	886.615	559
	Resultatdisponering i alt	886.615	559

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	9.655.000	11.653
	Materielle anlægsaktiver	9.655.000	11.653
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	21.352.912	21.023
	Finansielle anlægsaktiver	21.352.912	21.023
	Anlægsaktiver i alt	31.007.912	32.676
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.919.203	1.804
	Andre tilgodehavender	4.732.527	1.765
	Tilgodehavender	6.651.730	3.569
	Likvide beholdninger	67	0
	Omsætningsaktiver i alt	6.651.797	3.569
	Aktiver i alt	37.659.709	36.245

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
6	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	19.113.205	18.227
	Egenkapital i alt	19.238.205	18.352
	Hensættelser til udskudt skat	3.465.677	1.664
	Hensatte forpligtelser	3.465.677	1.664
	Kreditinstitutter	8.066.064	10.372
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.421.338	3.204
	Selskabsskat	66.036	13
	Anden gæld	108.751	1
	Periodeafgrænsningsposter	2.293.639	2.640
	Kortfristede gældsforpligtelser	14.955.827	16.230
	Gældsforpligtelser i alt	14.955.827	16.230
	Passiver i alt	37.659.709	36.245
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	125	18.227	18.352
Årets resultat	0	887	887
Egenkapital ultimo	125	19.113	19.238

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	674.527	0
Andre omkostninger til social sikring	704	0
Øvrige personaleomkostninger	20.159	18
Personaleomkostninger i alt	695.389	18
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 0).		
2		
Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	71.779	55
Andre finansielle indtægter	54.337	3
Finansielle indtægter i alt	126.116	58
3		
Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	-6.912	0
Renter tilknyttede virksomheder	144.995	66
Dan Kristensen	104.732	107
Andre finansielle omkostninger	3.595	5
Finansielle omkostninger i alt	246.410	178
4		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	68.244	14
Regulering af udskudt skat	1.802.163	-33
Skat af årets resultat i alt	1.870.407	-19

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	2.788.321	2.788
Afgang i årets løb	-246.142	0
Kostpris 31. december	<u>2.542.179</u>	<u>2.788</u>
Værdireguleringer 1. januar	18.234.652	17.859
Årets resultatandel	2.634.613	376
Værdiregulering på afhændede aktiver	-2.058.532	0
Værdireguleringer 31. december	<u>18.810.733</u>	<u>18.235</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	<u>21.352.912</u>	<u>21.023</u>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapitalandel
RKR GmbH	Hamburg	46%	10.807.434
Rosengaard & Kristensen GmbH	Hamburg	43%	10.545.478

6 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	<u>125.000</u>	<u>125</u>
Virksomhedskapital i alt	<u>125.000</u>	<u>125</u>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pant i fast ejendom

Selskabet og medejer har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 4500 og realkreditpant på ialt TDKK 14.835, der giver pant i grunde og bygninger hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør (50%) TDKK 9.655. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 4500 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grund-

Anvendt regnskabspraksis

lag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

De Tyske investeringer aflægges regnskab efter andre principper, end de danske principper for investeringsejendomme.

Derfor er såvel indkomst som statusværdi af disse omregnet efter danske principper, herunder er der passiveret udskudt skat.

Deposita måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skat-

Anvendt regnskabspraksis

tesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudt skat vedr. aktiviteter i Tyskland, er passiveret med 15,83% idet det er den udbytteskat, som vil udløses for at udbytte kan overføres til dansk selskab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Dan Lindhart Rouquette Kristensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-400029767628

IP: 87.53.xxx.xxx

2022-06-30 13:15:12 UTC

NEM ID 

Morten Bruun Jacobsen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:14795707-RID:1073046664050

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-06-30 13:16:18 UTC

NEM ID 

Dan Lindhart Rouquette Kristensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-400029767628

IP: 87.53.xxx.xxx

2022-06-30 13:19:30 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0M80X-MISI4-38YBE-C6DZD-UEH0F-ZJ7D0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>